

Wert der Briefgrundschuld einlösen

27.11.2017 08:29

Preis: 50,00 € Hauskauf, Immobilien, Grundstücke

Beantwortet von

Rechtsanwalt Stefan Pieperjohanns

Zusammenfassung: Der Besitz des Grundschuldbriefs beim Eigentümer des Sicherungsgrundstücks ist eine ärgerliche Sache. Der Gläubiger der gesicherten Forderung muss nun nämlich einige Beweise führen, um die Sicherheit kündigen zu können. Bis dahin kann der Eigentümer die Zahlung verweigern.



Guten Tag,

meine Mutter hat meiner Schwester in 1987 ein Haus übertragen, dafür aber vorher eine Briefgrundschuld eintragen lassen. Sie ist im Juni diesen Jahres gestorben. Im Grundbuch zu diesem Haus ist eine Briefgrundschuld auf den Namen meiner Mutter eingetragen. Meine Schwester hat den Grundschuldbrief - woher sie den hat kann ich nicht sagen. Sie hat keine Abtretung. Wir sind eine Erbengemeinschaft von drei Töchtern und zwei von uns Töchtern möchten nun den Wert der Grundschuld ausbezahlt bekommen - so wie es der Wille meiner Mutter war - wie gehen wir vor?

Die Grundschuld lautet auf 220 000 DM mit eingetragener Verzinsung von 18%. Wenn das aufgrund des Widerstands meiner Schwester länger dauert, möchten wir uns die Zinsen sichern.

Danke für Ihre Antwort und viele Grüße



Antwort von
Rechtsanwalt Stefan Pieperjohanns

27.11.2017 | 11:06



★★★★★ (96)

Mönckebergstraße 17

20095 Hamburg

Tel: 040/309694-34

Web: <http://www.insolvenz.hamburg>

E-Mail:

Zum Festpreis auswählen

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten: Die Grundschuld in Form einer Briefgrundschuld wird vom Gesetz nach den Regeln der Hypothek behandelt. Dem Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer des Sicherungsobjekts (ihre Schwester) und Gläubiger (ihre Mutter, jetzt die Erbengemeinschaft) liegt zum einen damit das Recht der Hypothek zu Grunde. Auf der anderen Seite ist eine Hypothek/Grundschuld ohne Forderung des Gläubigers als Sicherungsmittel sinnlos. Deshalb liegt jeder Hypothek immer ein entsprechendes Schuldverhältnis zu Grunde. Oder sollte es zumindest.

Damit stellt sich mit als erstes die Frage, welche (idealerweise schriftliche) Vereinbarung gab es zwischen Ihrer Mutter und der beschenkten Tochter? Ist in der Übertragungsurkunde vor dem Notar vereinbart worden, dass die Tochter einen Kredit von der Mutter bekommt? Oder dass die "Schenkung" entgeltlich sein sollte, also der Vertrag mehr Kaufvertrag ist?

Wenn es keine beweisbare Verpflichtung der Tochter gegenüber der Erblasserin gab und gibt, dann fehlt es an der gesicherten Forderung. Die Briefgrundschuld wäre damit wertlos und der Fall damit erledigt (§ 1163 Absatz 1 BGB).

Gehen wir für den Moment davon aus, dass es eine gesicherte Forderung gibt und diese gerichtsfest beweisbar ist. Dann stellt sich das nächste Problem.

Die Forderung aus der Grundschuld ist nämlich nur nach Kündigung einforderbar. Und für die erfolgreiche Kündigung hat der Gläubiger (die Erbengemeinschaft) nach § 1160 BGB den Brief vorzulegen. Kann der Brief wie hier nicht vorgelegt werden, da der Eigentümer den Brief hat, dann kann der Eigentümer der Forderung widersprechen und ist nicht zur Leistung verpflichtet.

Der Grundschuldbrief gehört grundsätzlich dem Gläubiger. Hat er ihn nicht mehr, dann kann er ihn entweder vom

Besitzer heraus fordern oder ein Aufgebotsverfahren betreiben, also den Brief über ein langwieriges Gerichtsverfahren für ungültig erklären lassen.

Damit sehe ich bei einer Weigerung Ihrer Schwester folgenden Weg:

- 1.) Stellen Sie sicher, dass es eine Forderung der Mutter gegen Ihre Schwester gibt.
- 2.) Ist dem so, dann fordern Sie Ihre Schwester auf, den Brief an die Erbengemeinschaft herauszugeben.
- 3.) Weigert sie sich, dann klagen Sie auf Herausgabe des Briefs.
- 4.) Wenn Sie den Brief so erlangt haben, kündigen Sie das Grundlagenrechtsverhältnis UND die Grundschild.
- 5.) Strengen Sie ggf. einen weiteren Zahlungsprozess gegen Ihre Schwester an.

Das Risiko für Sie ist nicht unerheblich. Was kann schiefgehen?

Der Besitz des Grundschildbriefs enthält die gesetzliche Vermutung, dass der Besitzer Gläubiger ist. Sind wie hier dann Gläubiger und Eigentümer eine Person, so wandelt sich die Grundschild in eine Eigentümergrundschild und damit in ein für den Eigentümer freies Sicherungsmittel für seine Finanzierung. Hier müssen Sie beweisen, dass Sie eine Forderung haben.

Die Abtretung der eventuell bestehenden Forderung durch Ihre Mutter an Ihre Schwester bedarf der bloßen Schriftform und der Übergabe des Briefs. Da sie den Brief schon hat, könnte doch noch ein Schriftstück auftauchen, in dem Ihre Mutter Ihrer Schwester die Forderung abtritt. Dies würde zu deren Auflösung führen, da man nicht sein eigener Gläubiger sein kann (die sog. Konfusion).

Insgesamt ist das ein so komplexes Thema, dass ich Ihnen nur dringend raten kann, mich oder einen Kollegen mit der Prüfung und Vertretung in dieser Sache zu beauftragen.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Nachfrage vom Fragesteller

Guten Tag, ich bin schockiert von Ihrer Antwort - offensichtlich kennen Sie nicht die Definition einer Isolierten Grundschild. Diese setzt nämlich gerade keinen Sicherungsvertrag voraus und wird als Schenkung oder sonstiges eingesetzt. Ich möchte, dass ein kompetenter Anwalt diese Frage erneut beantwortet. Danke.

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Sehr geehrter Fragesteller,

vielen Dank für Ihre Nachfrage. Ja, meine Ausführungen zur Akzessorietät der Grundschild waren tatsächlich falsch. Ich bitte insoweit um Entschuldigung. Nach § 1192 BGB sind die Regeln der Hypothek nur teilweise anwendbar und hierzu gehört § 1163 Absatz I BGB gerade nicht. Typischerweise besteht bei der klassischen Sicherungsgrundschild aber doch eine Forderung. Die isolierte Briefgrundschild ist so selten, dass ich diese als nicht relevant beseite gelassen habe.

Trotzdem bleibt es im wesentlichen bei meiner Bewertung.

Denn auch wenn es keine gesicherte Forderung gibt, ist für eine Kündigung nach § 1193 BGB die Vorlage des Briefs nach § 1191, § 1160 BGB notwendig. Es gilt für die Vorgehensweise oben bereits zu 2.) bis 5.) Gesagtes.

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwalt

Pieperjohanns

Ergänzung vom Anwalt

27.11.2017 | 11:11

Bitte entschuldigen Sie meine Auslassung:

Die Zinsen der Grundschild fallen bei deren Kündigung an. Sie müssen hier zur Sicherung der Zinsen nichts tun, da diese im Grundbuch eingetragen sind.

NEU



Darf's noch eine Frage mehr sein?

Viele oder regelmäßige Fragen? Mit der Frag-einen-Anwalt.de Flatrate unbegrenzt Fragen stellen.



Jetzt eine Frage stellen

frag-einen-anwalt.de © 2018 QNC GmbH | Impressum

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

